

Gestaltungsplan Eichmatt Süd

Gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes: Situationsplan

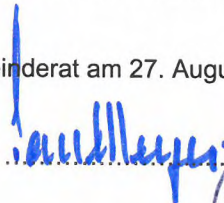
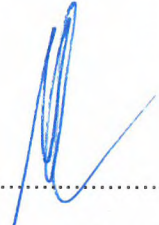
31. Oktober 2007



Vorprüfungsbericht vom 28. März 2007

Öffentliche Auflage vom 17. April 2007 bis 16. Mai 2007

Beschlossen vom Gemeinderat am 27. August 2007

Der Gemeindeammann:  Der Gemeindeschreiber: 

Genehmigung:



Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 5. Dezember 2007

Der Staatsschreiber: 



Planteam

Auftrag	Gestaltungsplan Eichmatt Süd
Auftraggeber	Sersa Group, Churerstrasse 80, Pfäffikon
Auftragnehmer	Planteam S AG; Bahnhofstrasse 19a. 6203 Sempach - Station Tel. 041 469 44 44 Fax. 041 469 44 45 sempach@planteam.ch; www.planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS – Zertifikat ISO 9001:2000; zertifiziert seit 11. Juli 1999
Bearbeitung	Hansueli Remund, dipl. Arch. ETH/SIA Daniel Kaufmann, Siedlungsplaner FH/FSU
Referenz	vil_GP_Süd_neu_070904.doc

I. Einleitende Bestimmungen

§ 1 Zweck des Gestaltungsplans

¹Das Gebiet Eichmatt Süd wird einer Bebauung mit vorwiegend Wohnnutzung zugeführt.

²Der Gestaltungsplan Eichmatt Süd sichert eine Siedlung mit hoher Wohn- und Aussenraumqualität.

§ 2 Bestandteile und Grundlagen

Der Gestaltungsplan Eichmatt Süd besteht aus:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

§ 3 Perimeter

¹Der Gestaltungsplan Eichmatt Süd umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet (Parzelle 4330), welches der Bauzone WG3 zugewiesen ist.

²Die Arealfläche beträgt 21'156 m².

³An der Grenze zur Parzelle Nr. 4330 sind die Gestaltung der Umgebungsflächen und die Führung der inneren Erschliessung (einschliesslich gegenseitige Wegrechte) mit dem Gestaltungsplan Eichmatt Nord zu koordinieren. Diese Wegrechte sind vor der Baubewilligung gegenseitig grundbuchlich zu sichern.

§ 4 Verhältnis zur Grundordnung und zum übergeordneten Recht

Soweit der Gestaltungsplan und die Sondernutzungsvorschriften nichts anderes bestimmt, gelten die Bauordnung und der Bauzonenplan. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des kantonalen und eidgenössischen Raumplanungsrechts.

II. Baubereiche / Ausnützung

§ 5 Baubereiche

¹Hochbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.

²In den Baubereichen sind Wohn-, Dienstleistungs- und Büronutzungen zulässig. Dienstleistungs- und Büronutzungen sind in den Baubereichen C und B nur zulässig, wenn sie kein höheres Verkehrsaufkommen verursachen, als es aus dem Wohnen entsteht.

³Anstelle der Ausnützungsziffern werden die maximal zulässigen Bruttogeschossflächen pro Baubereich definiert.

⁴In den Baubereichen gelten folgende Bestimmungen:

Baubereich	Maximale Bruttogeschossfläche	Maximale Geschosszahl
B	2'779 m ²	3 Vollgeschosse und ein zusätzliches Attika

C1	2'392 m ²	3 Vollgeschosse ohne zusätzliches Attika
C2	2'392 m ²	3 Vollgeschosse ohne zusätzliches Attika
D1 bis D3	Total 7'176 m ²	3 Vollgeschosse ohne zusätzliches Attika
Summe	14'739 m²	

⁵Die Ausnützung über das gesamte Gestaltungsplangebiet beträgt 0.7. Die Übertragung der Bruttogeschossflächen gemäss Absatz 4 innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist zulässig, wenn die anrechenbare Bruttogeschossfläche pro Baubereich um nicht mehr als 10% erhöht wird.

⁶In den Baubereichen gelten die maximalen Erdgeschoss- und OK-Dachkoten (OK-Dach = Höchster Punkt der Dachoberfläche bei Dach- oder Attikageschossen resp. OK-Gebäudehöhe bei Gebäude ohne Dach- oder Attikageschoss). Von den Erdgeschosskoten darf um +/- 0.50m abgewichen werden. Technische Aufbauten wie Kamine und Lifte dürfen die OK-Dachkoten überschreiten.

⁷Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Treppen etc. dürfen bis maximal 2 m über die Baubereiche hinaus kragen.

⁸Kellerabgänge und Treppenzugänge sowie Untergeschosse (inkl. Tiefgaragen) sind ausserhalb der Baubereiche zulässig.

⁹Werden unbeheizte verglaste Balkone (Wintergärten) realisiert, erhöht sich die zulässige Bruttogeschossfläche gemäss § 6 Abs 4. Die Bruttogeschossfläche erhöht sich um die Fläche des Wintergartens, jedoch höchstens um 25 m² pro Wohnung.

¹⁰Im Baubereich Gemeinschaftsbauten sind eingeschossige Bauten (Gebäudehöhe maximal 4.00 m) zulässig. Diese Bauten dienen den Quartierbewohnern zum Aufenthalt.

§ 6 Höhenkoten für gestaltetes Terrain und für die Berechnung der Geschosse

¹Für die Gestaltung der Umgebung sind die EG-Koten massgebend.

²Als Ausgangslage für die Berechnung der Anzahl Vollgeschosse gilt das neu gestaltete Terrain.¹

³Die maximalen Koten für die Neugestaltung des Terrains können für Spielhügel und dergleichen überschritten werden.

§ 7 Lärmschutz

¹Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gilt der Planungswert gemäss Art. 30 Lärmschutzverordnung.

²Vor oder mit der Erstellung der künftigen lärmempfindlichen Gebäude in den Baubereichen D1, D2 und D3 ist der bestehende, parallel zur Pistolenanlage verlaufende Lärmschutzwall, auf den ersten 30m, auf 4.0m über Terrain zu erhöhen (mittels Wallerhöhung oder aufsetzen einer Lärmschutzwand auf den bestehende Wall). Zugleich ist die verbleibende Lücke zwischen Lärmschutzwall und Gebäude Pistolenstand mit einer 4.0m hohen Lärmschutzwand zu schliessen.

¹ Das gewachsene Terrain ist nicht mehr feststellbar; das Terrain ist abgegraben. Massgebend für die Berechnung der Vollgeschosse ist deshalb im vorliegenden Falle das gestaltete Terrain gemäss Gestaltungsplan, das dem ursprünglich gewachsenem Terrain angenähert ist.

³Im 2. Obergeschoss des Baubereiches D3, an der Südostfassade sowie auf den ersten 12.0m der Südwestfassade, dürfen lärmempfindliche Räume in Wohnungen nur Fenster aufweisen, wenn diese Räume zusätzlich über anders orientierte Fenster gelüftet werden können. Der Gemeinderat kann andere Lärmschutzmassnahmen bewilligen, wenn sie eine gleichwertige Lärminderung von Lüftungsfenstern sicherstellen.

§ 8 Gestaltung

¹Innerhalb der Baubereiche ist eine einheitliche Gestaltung der Bauten sicherzustellen.

²Die Bebauung im ganzen Perimeter muss folgende Bedingungen erfüllen:

- gute architektonische Gestaltung der Bauten und der Freiräume
- gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen in den Umgebungsbereichen (im Bereich Renaturierungsflächen - Nachweis im Rahmen der Baubewilligungen).

³Der im Anhang aufgeführte Bebauungsvorschlag hat orientierenden Charakter.

§ 9 Dachform

Die Bauten sind mit Flachdach auszuführen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse oder Verkehrsfläche genutzt werden (ausgenommen: 1-geschossige Kleinbauten).

II. Erschliessung / Parkierung

§ 10 Erschliessungsstrasse

Die Verkehrserschliessung erfolgt ab Eichmattstrasse über die Erschliessungsstrasse zur Einfahrt Tiefgarage und zu den Besucherparkplätzen.

§ 11 Erschliessung Parkplätze / Notzufahrt

Die Erschliessung Parkplätze/Notzufahrt dient als Verkehrsfläche und Erschliessung der Parkplätze.

§ 12 Zu-/Wegfahrt Tiefgarage / Überdachung Parkplätze

Im Bereich Zu-/Wegfahrt Tiefgarage / Überdachung Parkplätze ist eine maximal 3.00 m hohe Überdachung der Tiefgaragenein-/ausfahrt, sowie von Parkplätzen zulässig.

§ 13 Innere Erschliessung

¹Die Verkehrsfläche Innere Erschliessung dient der siedlungsinternen Fuss- und Radwegverbindung und notfallmässigen Zufahrt (Feuerwehr, Umzugsfahrzeug u.ä. bis zu einem maximalen Gewicht von 16 Tonnen). (Wegrechte: siehe § 3, Abs.3)

²Die Lage kann im Baubereich D leicht verschoben werden.

§ 14 Parkierung

¹Die Parkierung für die Bewohner erfolgt unterirdisch. Unterirdische Einstellhallen und deren Zufahrten dürfen ausserhalb der Baubereiche realisiert werden.

²Die Einfahrt zur Tiefgarage ist zu überdachen und gemäss Situationsplan zu erstellen.

³Die Parkierung für Besucher / Kunden ist im Bereich der Einfahrt zur Tiefgarage zu erstellen.

⁴Die erforderliche Zahl der Parkplätze ergibt sich aufgrund der Bau- und Nutzungsordnung.

§ 15 Öffentlicher Fussweg/Trottoir

Die öffentlichen Fusswege und Trottoirs sind grundbuchlich zu sichern.

§ 16 Siedlungsinterne Fuss-/Radwege

Die siedlungsinternen Fuss-/Radwege dienen den siedlungsinternen Verbindungen. Die mit einem Pfeil bezeichneten Wege können in ihrer Lage verschoben werden.

§ 17 Servitut

Das im Plan orientierend eingetragene Servitut (Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten der Parzelle Nr. 2171) berechtigt den Eigentümer der Parzelle Nr. 2171, eine Erschliessungstrasse zu erstellen. Solange dieses Servitut im Grundbuch eingetragen ist, gelten im Baubereich D3 gegenüber der Servitutsfläche die Strassenabstände gemäss § 12 Bau- und Nutzungsordnung.

III. Areal ausserhalb der Bau- und Nutzungsbereiche

§ 18 Umgebungsgestaltung

Mit der Baubewilligung ist ein Umgebungsplan einzureichen.

§ 19 Umgebungsflächen

¹Die Umgebungsflächen gemäss Plan sind von Hochbauten freizuhalten (ausgenommen Spielanlagen, Velounterstände, Gartengerätehäuser, Abfallstandplätze und dergleichen).

²Sie können als Grünflächen, in der Umgebung der Hochbauten auch als begehbbare Plätze, gestaltet werden.

§ 20 Spiel- und Verkehrsfläche

¹Der Bereich Spiel- und Verkehrsfläche ist als Spiel- und Aufenthaltsfläche zu gestalten.

²Fuss- und Radverkehr sowie die notfallmässige Zufahrt (Feuerwehr, Umzugsfahrzeug u.ä.) sind gestattet.

§ 21 Renaturierungsflächen

¹Die Renaturierungsflächen (Breite: 4.25 m) dienen als Überlauf des Krebsbaches und als Retentionsmulde bzw. Versickerungsgraben. Querungen (Hauszugänge, Fuss-/Radwege) sind in diesem Bereich gestattet.

²Die Gestaltung hat gleichzeitig mit der Realisierung der Gebäude in den Baubereichen C1 und D1 zu erfolgen.

³Nach der Fertigstellung wird die Renaturierungsfläche abparzelliert und unentgeltlich der Gemeinde zum Eigentum angeboten. Diese ist für den Unterhalt zuständig.

⁴Die Übergänge bleiben im Eigentum der Ersteller. Diese sind für den Unterhalt zuständig.

III. Ausnahmen

§ 22 Ausnahmen

Für Ausnahmen gilt § 67 BauG.

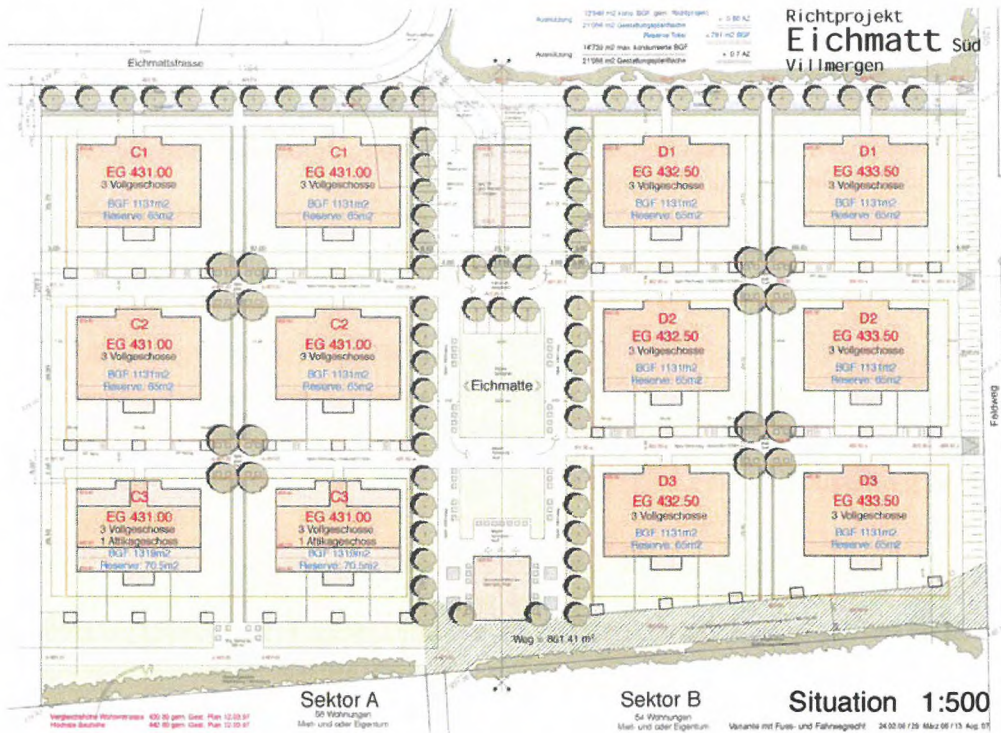
III. Inkrafttreten, Genehmigung

§ 23 Inkrafttreten, Genehmigung

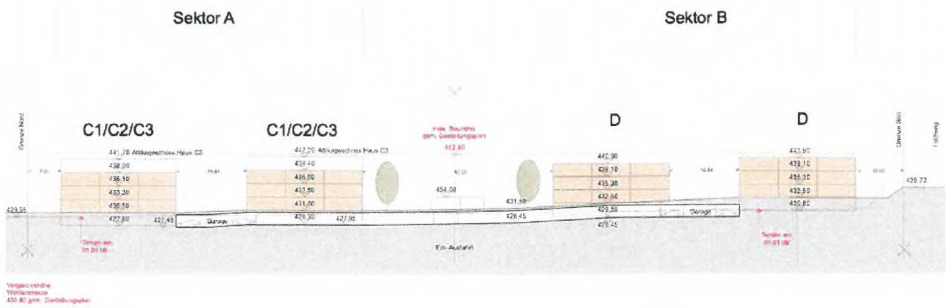
¹Die Aufhebung und die Änderung des Gestaltungsplanes bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

²Der Gestaltungsplan Eichmatt vom 12. März 1997 wird unter der Voraussetzung aufgehoben, dass die beiden Gestaltungspläne Eichmatt Nord und Süd rechtsgültig werden.

Anhang: Wohnüberbauung (Richtprojekt)



Richtprojekt
Eichmatt Süd
Villmergen



Schemaschnitt
1:500
24. Februar 08 / 28. März 08

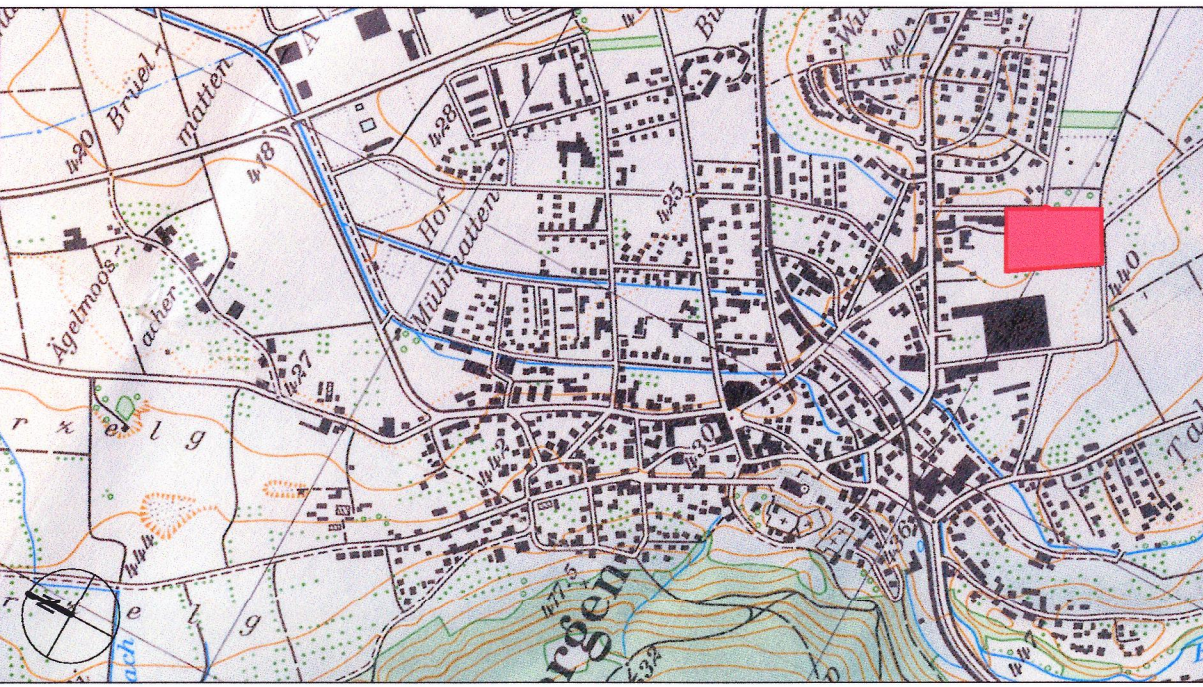
Gestaltungsplan Eichmatt Süd

Gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes: Sondernutzungsvorschriften

31. Oktober 2007



Vorprüfungsbericht vom 28. März 2007

Öffentliche Auflage vom 17. April bis 16. Mai 2007

Beschlossen vom Gemeinderat am 27. August 2007

Der Gemeindeammann:

[Signature]

Genehmigung:

Der Gemeindeschreiber:

[Signature]

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 5. Dezember 2007

Der Staatschreiber:



Planteam

Planteam S AG - Entwicklungs- und Raumplanung - Bahnhofstrasse 19a - Postfach - 6203 Sempach - Station
Telefon 041 469 44 44 - Fax 041 469 44 45 - sempach@planteam.ch - www.planteam.ch

Genehmigungsinhalt

Baubereiche

Perimeter

- Baubereiche C1, C2, B, D1 bis D3
- Baubereich Gemeinschaftsbauten

Verkehrsflächen / Plätze / Bepflanzung

- Erschliessungsstrasse
- Erschliessung Parkplätze / Notzufahrt
- Zu-/Wegfahrt Tiefgarage / Überdachung Parkplätze
- Innere Erschliessung (Fuss-/ Radweg/ Notzufahrt)
- Öffentlicher Fussweg/Trottoir
- Spiel- und Verkehrsfläche
- Parkplätze Besucher / Kunden
- Hochstamm Bäume (Lage und Anzahl orientierend)

Lärmschutz

Im 2. OG Einschränkungen für Fenster von lärmempfindlichen Räumen

Höhenkoten

- Maximale EG-Kote / Maximale OK-Dachkote
- Maximale Kote neu gestaltetes Terrain

Umgebungsflächen

- Umgebungsflächen
- Renaturierungsflächen

Planinhalt örtlich nicht bestimmt

Siedlungsinterne Fuss-/Radwege

Orientierungsinhalt

Servitut: Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten Parzelle 2171



Massstab: 1 : 500

